

An aerial, black-and-white photograph of a city. A wide river flows diagonally from the top right towards the bottom left. On the left bank of the river, there is a large, rectangular stadium with a flat roof. To the right of the stadium, there is a large, oval-shaped building, possibly a sports arena or a large school. The rest of the city is filled with various buildings, streets, and green spaces. The text is overlaid on the top left portion of the image.

SERVIU Metropolitan Master Plans: The recovery of degraded and underutilized urban land



Planes Maestros SERVIU RM: La recuperación de suelo urbano degradado y subutilizado*

Eduardo Zenteno

*La elaboración de estos planes maestros estuvo a cargo del Departamento de Gestión Inmobiliaria del Servicio Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana de Santiago de Chile. El equipo profesional está conformado por Eduardo Zenteno, Jefe Departamento Gestión Inmobiliaria; Macarena Retamal, Jefa Gestión Suelo, Gestión Inmobiliaria; Ana Barnechea, Javier Muñoz, Falconery Oliveras, Fernando De Gregorio y Laura Blonda, de Gestión Suelo; y Rodrigo González, Geógrafo.

Recibido: 18/11/2015

Aceptado: 21/11/2015

Abstract

The growth of contemporary cities in response to the needs of an increasing population, combined with the unstoppable dynamism of the real estate companies and the constant increase in the number of vehicles, has resulted in unrestrained urban forms, with land occupation not always efficient and mainly concerned with extension rather than the concentration. In Santiago, the process of the advancing urban sprawl, as a result has left 3 important phenomena: Industrial areas within the city center ring, a gap between urban planning and the constructive development of the city, and the need for road connectivity and transport to the new urbanized areas. Given the scarcity of land available for residential purposes in the metropolitan region and the existence of underutilized land in Santiago's peri-central ring, this article addresses the difficulties with recovery mechanisms for degraded and/or underutilized urban land, and the opportunity to position the state as manager, planner and promoter of real estate projects, so as to ensure equal access to the land and public and private investment.

Keywords: Master Plans, Soil Recovery, Compact City, Density.

Resumen

El crecimiento de las ciudades contemporáneas, en respuesta al aumento de la población, sumado al imparable dinamismo de las empresas inmobiliarias y al desarrollo constante del parque automotriz, ha entregado como resultado formas urbanas descontroladas, con una ocupación de suelo no siempre eficiente y orientado principalmente a la extensión más que a la concentración. En Santiago, el proceso de avance de la alfombra urbana, ha dejado como resultado tres importantes fenómenos: zonas industriales al interior del anillo central de la ciudad, un desfase entre la planificación urbana y el desarrollo constructivo de la ciudad, y la necesidad de conectividad vial y transporte hacia las nuevas zonas construidas. Teniendo en cuenta la escasez de suelo disponible para fines habitacionales en la Región Metropolitana y la existencia de suelo urbano subutilizado al interior del anillo pericentral de Santiago, se abordan aquí *los mecanismos de recuperación de suelo urbano degradado y subutilizado y la oportunidad de posicionar al Estado como gestor, planificador y promotor de proyectos inmobiliarios*, de manera de asegurar la equidad de acceso al suelo y la inversión público y privada.

Palabras claves: Planes Maestros, Recuperación de Suelo, Ciudad Compacta, Densidad.

1. Introducción: la política habitacional y su constante dificultad de acceso al suelo

La construcción de proyectos habitacionales de carácter social, ejecutados desde comienzos del siglo XX hasta la fecha, ha generado constantes transformaciones en el trazado y la morfología de la ciudad de Santiago. A su vez, el marco regulatorio de este proceso, promovió diversos mecanismos para acceder a suelo urbano barato, gracias a una constante re-delimitación del borde urbano.

Según Hidalgo (2007, p.53), este modelo se inicia con la Ley de Habitaciones Obreras de 1906, considerada la primera normativa social chilena y la primera ley sobre el ámbito de la vivienda en América. Su promulgación tuvo como su principal objetivo el mejorar las condiciones higiénicas, constructivas y de habitabilidad de las residencias de obreros, junto con fomentar las sociedades de construcción. Si bien esta Ley no generó una producción significativa de viviendas, instaló la práctica de situar a los obreros y a los sectores populares en la periferia de la ciudad. Hoy, a más de un siglo de este hito en política de vivienda, el fenómeno sigue presente con la masificación de la construcción de viviendas sociales en las comunas más alejadas del centro de la ciudad.

Este proceso fue delineando un crecimiento extensivo de la forma urbana de Santiago, la que se consolidó durante la segunda mitad del siglo XX a consecuencia de la promulgación de tres importantes políticas públicas: el Plan Regulador Intercomunal de 1960, la política de vivienda social y la liberalización del transporte público. En este contexto, es posible afirmar que el Estado, mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo MINVU, es en gran parte responsable de la expansión de Santiago desde 1969 hasta la década de los ochenta (Galetovic y Jordán, 2006, p.37). En efecto, desde la creación del MINVU en 1965, se han impulsado distintas políticas de vivienda, las que lamentablemente no consideraron los efectos urbanos no deseados (Galetovic y Jordán, 2006, p.38), generando entre los principales impactos, la lejanía de los conjuntos de vivienda respecto al centro de la ciudad, llegando incluso a extender el radio urbano ante la necesidad de obtener mayor cantidad de suelo barato para construir viviendas (Petermann, 2006, p.208).

Tokman (2006, p.498) señala que el impacto urbano de este desarrollo generó, entre los años 1982 y 2002, un aumento considerable de la población en las comunas periféricas, con alta concentración en Pudahuel, Lo Barnechea, Quilicura, San Bernardo, Maipú y Puente Alto. A su vez, este desplazamiento de familias produjo un decrecimiento de la población en las 20 comunas más cercanas al centro de Santiago.

Claramente, el deterioro y el abandono de las zonas centrales de las ciudades, es consecuencia de los múltiples cambios en las dinámicas de uso, de los ritmos de las actividades comerciales, industriales y residenciales; de la obsolescencia física de edificios, infraestructura y espacios públicos; de la obsolescencia funcional y arquitectónica y por último del desajuste de la oferta de servicios con la necesidad de la comunidad (Rojas, 2004, p. 7).

El crecimiento de las comunas periféricas se inició el año 1979 cuando, el MINVU, promulgó la Política Nacional de Desarrollo Urbano mediante el Decreto Supremo 420. Según Greene y Soler (2005, p. 54 y 55), este instrumento permitió la incorporación de 64 mil nuevas hectáreas de suelo urbanizable en la denominada "Área de Expansión Urbana", ubicada entre el límite urbano existente a la fecha y la cota 1.000.

Este modelo de producción de viviendas, orientado principalmente a la ejecución masiva de conjuntos habitacionales en suelos periféricos, cambió de giro en el año 2006 cuando el MINVU decide replantear el espíritu de la política de vivienda con la promulgación del Decreto Supremo N°174. Su importancia radica en que incrementó los montos de los subsidios, incorporando factores de puntaje a terrenos bien localizados y permitió, además, la participación de las familias en el proceso de generación del proyecto. Publicada durante la primera administración de la Presidenta Michelle Bachelet (2006-2010), esta política habitacional se orientó, principalmente, a mejorar la calidad de vida de los futuros usuarios más que en la cantidad de unidades de viviendas construidas. De este modo, incorporó el Subsidio a la Localización y la exigencia que las familias de un conjunto habitacional fueran residentes de la misma comuna, valorando así sus redes comunitarias y de apoyo social.

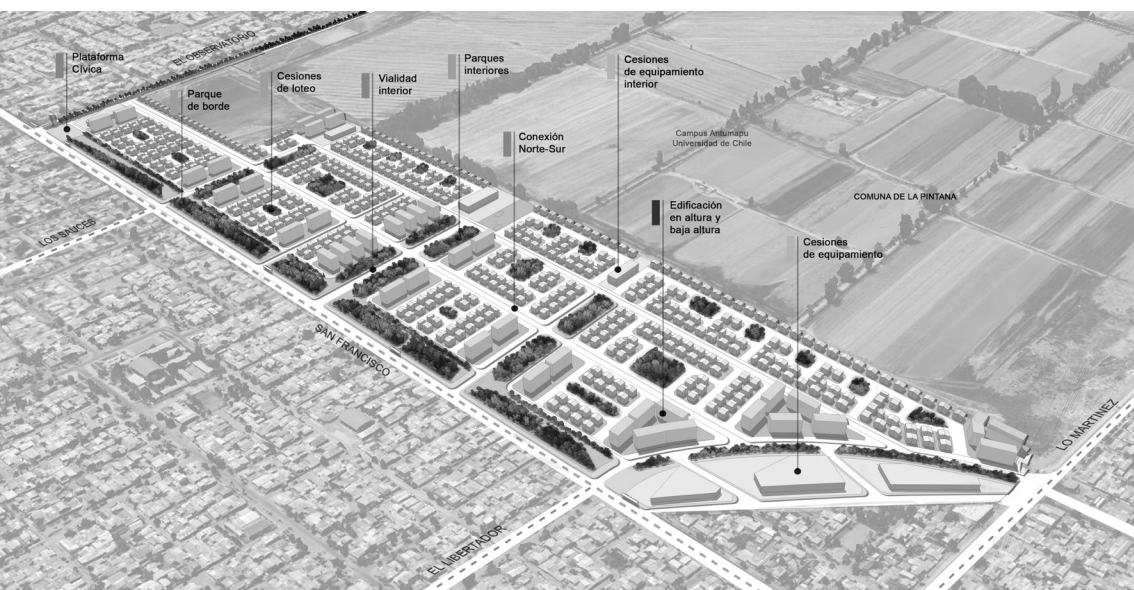


Figura 1. Imagen objetivo Plan Maestro sobre para terreno SERVIU ubicado en Antumapu, comuna de La Pintana. Fuente: Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU RM.

Sin embargo, aunque el nuevo subsidio a la Localización estuviera destinado a obtener suelo con mejores condiciones de ubicación, no fue efectivo dado que la disponibilidad de suelo para viviendas de carácter social era asequible mayoritariamente en la periferia.

Durante la administración del Presidente Sebastián Piñera (2010-2014), el MINVU promulgó una nueva Política de Vivienda bajo el Decreto Supremo N°49. Esta normativa divorció la relación entre el subsidio habitacional entregado a las familias vulnerables y el proyecto de vivienda patrocinado por una empresa Inmobiliaria Social. Este nuevo mecanismo, proyectado como una herramienta que permitiría mejorar la oferta de inmobiliarias a las familias que tuviesen su subsidio *en mano*, no cumplió su objetivo y terminó por distorsionar el mercado de la vivienda social, con altas cifras de subsidios entregados pero con muy pocos proyectos con factibilidad técnica y económica de ser materializados.

En consecuencia, el flujo (mayor o menor) que permitía acceder a nuevo suelo con fines habitacionales se detuvo, causando grandes dificultades a los proyectos regulares, traspasando la problemática al interior del MINVU y SERVIU Metropolitano.

2. Método: gestión de suelo urbano – nueva experiencia de SERVIU Metropolitano

La necesidad de disponer de suelo urbano, para la ejecución de viviendas de carácter social, se transformó en la principal tarea a fines de 2013 y durante todo el 2014 en la Región Metropolitana. Desde SERVIU RM y particularmente desde el Departamento de Gestión Inmobiliaria, se inició un proceso de evaluación de suelo urbano teniendo como principal desafío: el encontrar terrenos bien localizados, con valor de suelo acorde a los programas de vivienda vigentes, en las comunas con mayor cantidad de subsidios otorgados y con la normativa adecuada para el desarrollo de viviendas. Esta gestión tenía como objeto vincular la oferta de suelo a la demanda con subsidio.

Teniendo como antecedente las comunas con mayor cantidad de subsidios habitacionales sin aplicar en la Región, correspondientes a los programas regulados por el Decreto Supremo N° 01 de sectores medios y el Decreto Supremo N°49 de sectores vulnerables, se efectuó un análisis de la oferta de terrenos en las comunas de Peñalolén, San Bernardo, El Bosque, La Pintana, Puente Alto y sus comunas aledañas.

Este proceso concluyó con un catastro de terrenos elaborados con la información aportada por las familias organizadas, la oferta directa de privados, la información proporcionada por las Municipalidades y la revisión de inmuebles de histórico interés comunal, que por diversas razones nunca habían sido adquiridos para fines habitacionales.

Para concluir que un suelo estudiado pudiera ser una alternativa de adquisición, se requirió la evaluación de los siguientes aspectos técnicos y financieros:

- a. Uso de Suelo.
- b. Normativa urbana, afectaciones, zonas de riesgo.
- c. Buena localización.
- d. Estudio preliminar de mecánica de suelo.
- e. Disponer de Factibilidades sanitarias y eléctricas.
- f. Análisis preliminar de cabida.
- g. Impacto de valor del suelo en relación a la cabida posible.
- h. Superficie adecuada para resolver más de un proyecto.

El cruce de estas variables comprobó la existencia de terrenos bien emplazados, a valores razonables para el desarrollo de viviendas, con buenas condiciones mecánicas del suelo y con factibilidades de servicios disponibles.

La dificultad surgió al verificar que los terrenos evaluados no contaban con la normativa apropiada para desarrollar proyectos habitacionales. Teniendo en consideración que este obstáculo podía ser superado a través de la aplicación del Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC), SERVIU RM en conjunto con el MINVU y la SEREMI de Vivienda, decidieron avanzar en la adquisición de los inmuebles identificados.

Finalmente, la estrategia determinó la adquisición de cuatro terrenos ubicados en las comunas de La Pintana, Estación Central, Peñalolén y San Bernardo, por un total de 51,6 has y la disposición de tres inmuebles de propiedad SERVIU Metropolitano ubicados en las comunas de Quilicura, Cerro Navia y Colina, por un total de 35,6 has.

Por otra parte, es importante señalar que en el año 2013, SERVIU RM dispuso, mediante un Concurso de Entidades Patrocinantes, dos importantes terrenos de su propiedad ubicados en la comuna de La Florida, para el desarrollo de proyectos habitacionales: Larraguibel por 2,1 has y Planta Asfáltica por 1,2 has.

Todos los casos mencionados corresponden a terrenos que han requerido importantes gestiones para ser dispuestos con fines habitacionales, entre ellos: cambios de usos de suelo (vía modificaciones a Planes Reguladores Comunales, o aplicaciones de Art. 50 de la LGUC), desafectaciones de bienes nacionales de uso público, expropiaciones para viabilizar aperturas viales, procesos judiciales, etc.

Esta experiencia, que todavía está en proceso de ejecución, permite hasta el momento concluir lo siguiente:

1. El suelo "ideal" que resuelve la ecuación, localización, precio, comuna objetivo y normativa, no está disponible o es realmente escaso.
2. Existe una cantidad importante de suelo subutilizado y/o de norma inadecuada para fines habitacionales, ubicados en zonas estratégicamente bien localizadas de la ciudad.
3. Es necesaria la regulación y participación del Estado, en la recuperación de este suelo urbano subutilizado y degradado.
4. Como forma se asegurar las adecuadas condiciones urbanas, de equipamiento, infraestructura y densidad, los terrenos adquiridos por el Estado deben ser *planificados y diseñados desde el ámbito público*, para ser dispuestos finalmente a proyectos públicos y privados.

3. Resultados: la planificación del suelo mediante la estrategia de planes maestros

3.1 Caso Renault, Boulogne-Billancourt -Paris.

En 1929 la fábrica de automóviles francesa Renault, inauguró sus instalaciones industriales en el sector parisino de Boulogne-Billancourt, a 5 kilómetros al sur oeste de la Torre Eiffel, terreno que el Ingeniero Luis Renault adquirió con los beneficios de su invento *la caja de engranajes de transmisión directa*, patentado en 1898.

63 años después, la fábrica Renault detiene su proceso productivo, generando una superficie de 74 hectáreas sin uso activo en pleno centro de París, lo que atrajo el interés de promotores inmobiliarios y autoridades políticas, ante la oportunidad de desarrollar una nueva porción de ciudad (a+t research group 2014, p. 26).

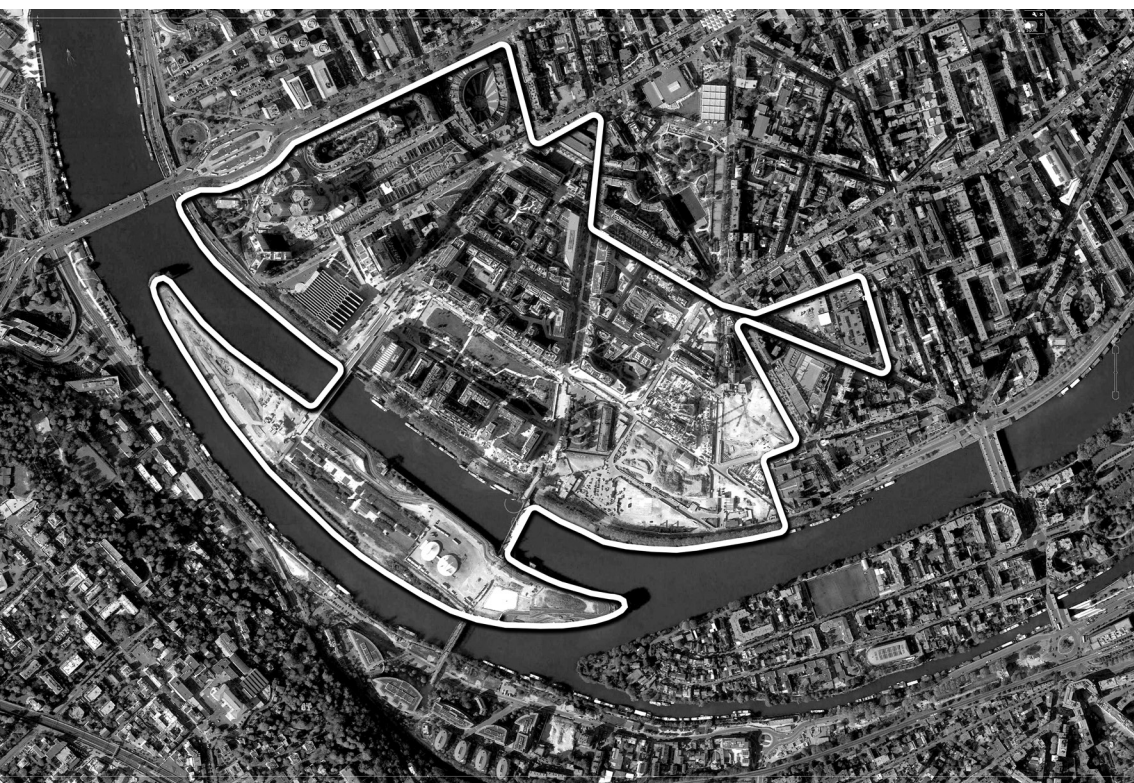


Figura 2. Plan Maestro ejecutado al 2015 sobre terrenos Renault en Boulogne-Billancourt, París.
Fuente: Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU RM, sobre imagen satelital Google.

Con el objeto de dar curso efectivo a este ambicioso plan, fue necesaria la participación de actores políticos y de Estado, en conjunto con los propietarios de los terrenos, para establecer una estrategia de gestión para este nuevo proyecto de ciudad. Se definieron las reglas del juego para autoridades, inversionistas y profesionales sobre el nuevo suelo, con sus normativas y condicionantes urbanísticas.

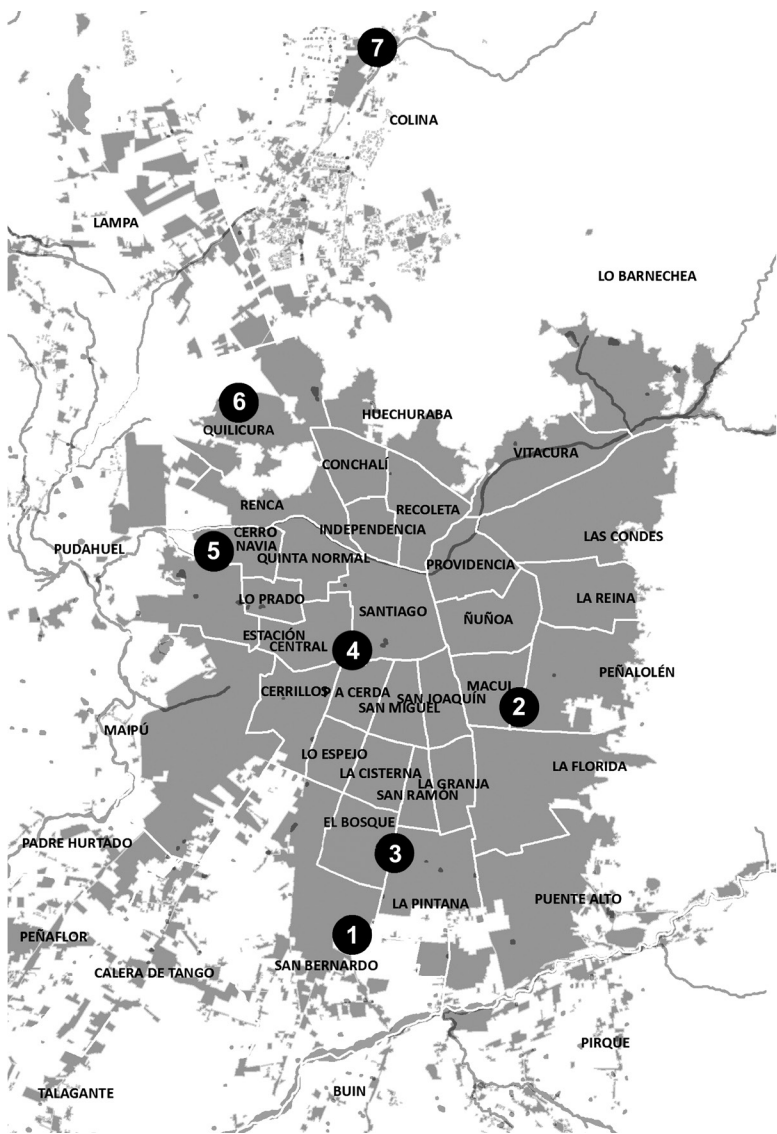
El resultado de este proceso, fue el diseño de un plan urbano general elaborado por el urbanista Bruno Fortier, que definió porcentajes de terrenos para cada uso de suelo, procurando la integración social mediante diversas tipologías de viviendas y espacios de equipamiento. Bajo esta figura, los dueños de los terrenos lograron vender las 74 has a una sociedad de promotores inmobiliarios. Desde este momento se designó un *Gestor* quien se encargó de establecer una sociedad de gestión público-privada para llevar adelante esta enorme iniciativa (a+t research group, 2014, pp. 27 y 28).

Esta sociedad gestora público-privada, llamó a concurso y seleccionó a las oficinas de arquitectura de Patrick Chavannes, Christian Devilliers y Jean Nouvel. A cada oficina le correspondió diseñar una de las tres zonas definidas según el plan general de Fortier (a+t research group, 2014, p. 32).

Para asegurar la diversidad de las manzanas, edificios, áreas verdes y equipamientos, se efectuaron una serie de concursos sucesivos para el desarrollo interior de cada una de las tres zonas. La oficina ganadora del primer concurso coordinó el diseño y ejecución de cada edificio, resultantes de concursos individuales. Cabe señalar que los vecinos del sector participaron en el proceso de desarrollo de los proyectos, mediante la conformación de 16 asociaciones vinculadas al proceso de diseño y regulación (a+t research group, 2014, p. 34).

Existió una manifiesta decisión política de dotar a estas nuevas hectáreas de un importante número de viviendas, junto con equipamientos, servicios, oficinas y amplias áreas verdes. El resultado final es que cada manzana destina un 30% a un 70% de área construida para viviendas, de la cuales un 30% corresponde a vivienda protegida de carácter social (a+t research group, 2014, p. 42).

El caso Renault es un ejemplo en donde se aprovecha la oportunidad de



N°	Nombre	Comuna	HA	DS N°49		DS 01	Total
				Casas	Deptos		
1	El Mariscal	San Bernardo	12,7	473	300	412	1185
2	El Sauzal	Peñalolén	6,1	-	670	250	920
3	Antumapu	La Pintana	29	1000	480	300	1780
4	Maestranza	Estación Central	3,8	-	425	-	425
5	Las Viñitas	Cerro Navia	6,5	-	556	-	556
6	Santa Luisa	Quilicura	6,3	-	407	-	407
7	Comaico	Colina	22	817	-	-	817
TOTALES			86,4	5128		962	6090

Figura 3. Distribución de los siete Planes Maestros en la Región Metropolitana. Fuente. Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU RM.

recuperación de suelo urbano, con una adecuada participación de gestores públicos y privados, para obtener beneficios urbanos, inmobiliarios y sociales. Por otra parte es importante destacar el rol del Estado como un actor que lidera el desarrollo de estas nuevas áreas residenciales.

3.2 Siete Planes Maestros en la Región Metropolitana.

En el caso de Santiago de Chile, una vez adquiridos los cuatro terrenos evaluados, a los que se sumaron los tres terrenos de propiedad de SERVIU, se inició el desarrollo

**PLAN MAESTRO
EL MARISCAL**

San Bernardo, Santiago, Chile.

A 12,6
hectáreas.

H 1185
viviendas. 773 DS 49
412 DS 01

F 692 c/ Subsidio

**Art.50
LGUC**

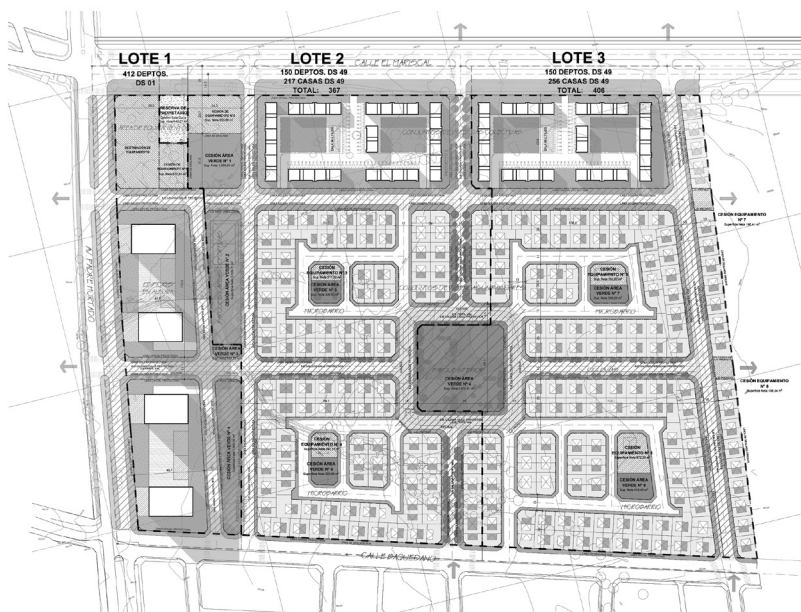


Figura 4. Plan Maestro en terreno Mariscal, comuna San Bernardo.
Fuente: Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU RM.

de siete planes maestros desde el Equipo de Gestión Suelo del Departamento de Gestión Inmobiliaria, proceso que incorporó por primera vez la participación de las familias beneficiadas en la definición de los criterios de diseño. Gestión Inmobiliaria junto al equipo de Ejecutivos de Proyectos de la Subdirección de Operaciones Habitacionales, desarrolló un modelo de participación que contempló cuatro talleres impartidos entre enero y julio del año 2015, donde se abordaron temáticas asociadas a conectividad, equipamiento, áreas verdes y tipologías de manzanas.

Por otra parte, para atender a las dificultades propias de este nuevo modelo de gestión, se conformó un Directorio de Planes Maestros, compuesto por el Director de SERVIU, el SEREMI de Vivienda, Subdirectores de SERVIU y el Jefe de Gestión Inmobiliaria. Este Directorio validó cada uno de los proyectos elaborados y determinó aplicar sobre cada Plan un concurso para seleccionar la Entidad Patrocinante (EP) que se encargaría de desarrollar los proyectos de vivienda del programa DS N°49 y su posterior construcción. Actualmente se han lanzado tres concursos con alto nivel de participación de empresas inmobiliarias y constructoras.

Se espera que hacia el año 2018 se cierre la ejecución de los siete planes maestros, lo que permitirá la construcción de aproximadamente 6.000 viviendas, sobre 86 hectáreas de suelo recuperado y habilitado. Actualmente Gestión Inmobiliaria de SERVIU, se encuentra trabajando en el diseño de al menos cuatro nuevos planes maestros, los que deberían estar terminados para ser concursados a fines del segundo semestre del 2016.

4. Caso de discusión: la reconversión de uso de suelo, una oportunidad a la escasez de suelo urbano habitacional

Disponer de suelo urbano para atender a la demanda de vivienda de sectores vulnerables y sectores medios de la población, ha sido el gran problema de las políticas de vivienda desde 1906 a la fecha. Situados en el año 2016, y después de revisar gran parte de los suelos ofertados y disponibles en la región metropolitana, se puede afirmar que el foco de la búsqueda de terrenos para viviendas de carácter social debe reorientarse, cambiando el antiguo objetivo ubicado en los bordes de la ciudad, por el interior de la ciudad y sus zonas urbanamente consolidadas. Para obtener resultados efectivos, esta búsqueda debiera ser dirigida mediante la óptica de la reconversión, mecanismo que permitiría recuperar aquel suelo subutilizado,

**PLAN MAESTRO
ANTUMAPU**

La Pintana, Santiago, Chile.

Á 28,9
hectáreas.

1780
viviendas.

1000 Casas
780 Deptos.

1480 DS 49
300 DS 01

F 959 c/
Subsidio

Art.50
LGUC

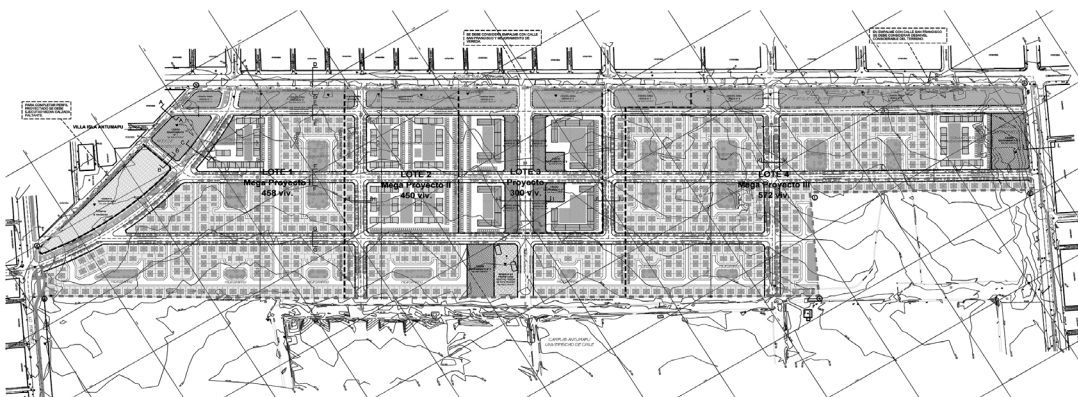


Figura 5. Plan Maestro en terreno Antumapu, comuna San Bernardo.
Fuente: Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU RM.

degradado o con un uso de suelo inadecuado al desarrollo actual y futuro de la ciudad.

En un primer análisis de Santiago, es posible identificar aproximadamente 844 hectáreas de suelo industrial y de sitios eriazos, al interior de Av. Américo Vespucio. Estos terrenos son una oportunidad de recuperar suelo bien localizado, urbanizado, con buena accesibilidad y conectividad a servicios.

El recuperar estos suelos es concordante con la tendencia mundial de las industrias instaladas en los centros de las ciudades, a trasladarse a sectores periféricos en donde encuentran mejores accesos desde las autopistas urbanas e instalaciones acordes a las nuevos requerimientos tecnológicos (Rojas, 2004, p. 2).

Identificada la existencia del suelo reconvertible en la Región Metropolitana, es necesario determinar cómo se gestiona su disponibilidad, la adecuación de su normativa y la participación del mundo público y privado en su operación inmobiliaria futura.

Para enfrentar esta problemática, diversos gobiernos urbanos han gestionado programas integrados de recuperación de áreas, liderados por el ámbito público con una importante participación de la comunidad y los inversionistas inmobiliarios. Esto no sólo por la naturaleza del poder público de velar por el bien común, sino principalmente por su capacidad de desarrollar visiones a largo plazo y por poseer las herramientas para coordinar a los actores privados protagonistas del desarrollo urbano (Rojas, 2004, p. 1 y 2).

Claramente el Estado no puede adquirir todos los terrenos eriazos o industriales para facilitar un democrático acceso al suelo. Lo que debe promover son nuevos mecanismos que permitan desarrollar la reconversión de suelos, evitando la especulación inmobiliaria de los privados y permitiendo que el beneficio de disponer de suelo bien localizado, llegue a las familias que lo requieren.

Conclusiones

Cada Ministerio del Estado, arrastra una herencia de logros, aciertos y desaciertos con los cuales debe proyectar su quehacer y las definiciones futuras de cada administración. De los 21 Ministerios, sin duda, uno de los que mayor impacto tiene en el desarrollo y forma de ciudad, es el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En estas breves líneas se señaló la manera en que se ha resuelto la necesidad de vivienda de los sectores más vulnerables de la población, mediante la implementación de distintas políticas de vivienda y cómo estas impactaron en el crecimiento y la forma urbana de Santiago. Por otra parte, se expuso la forma en que la necesidad de suelo habitacional en la Región Metropolitana, activó un mecanismo a través del cual se

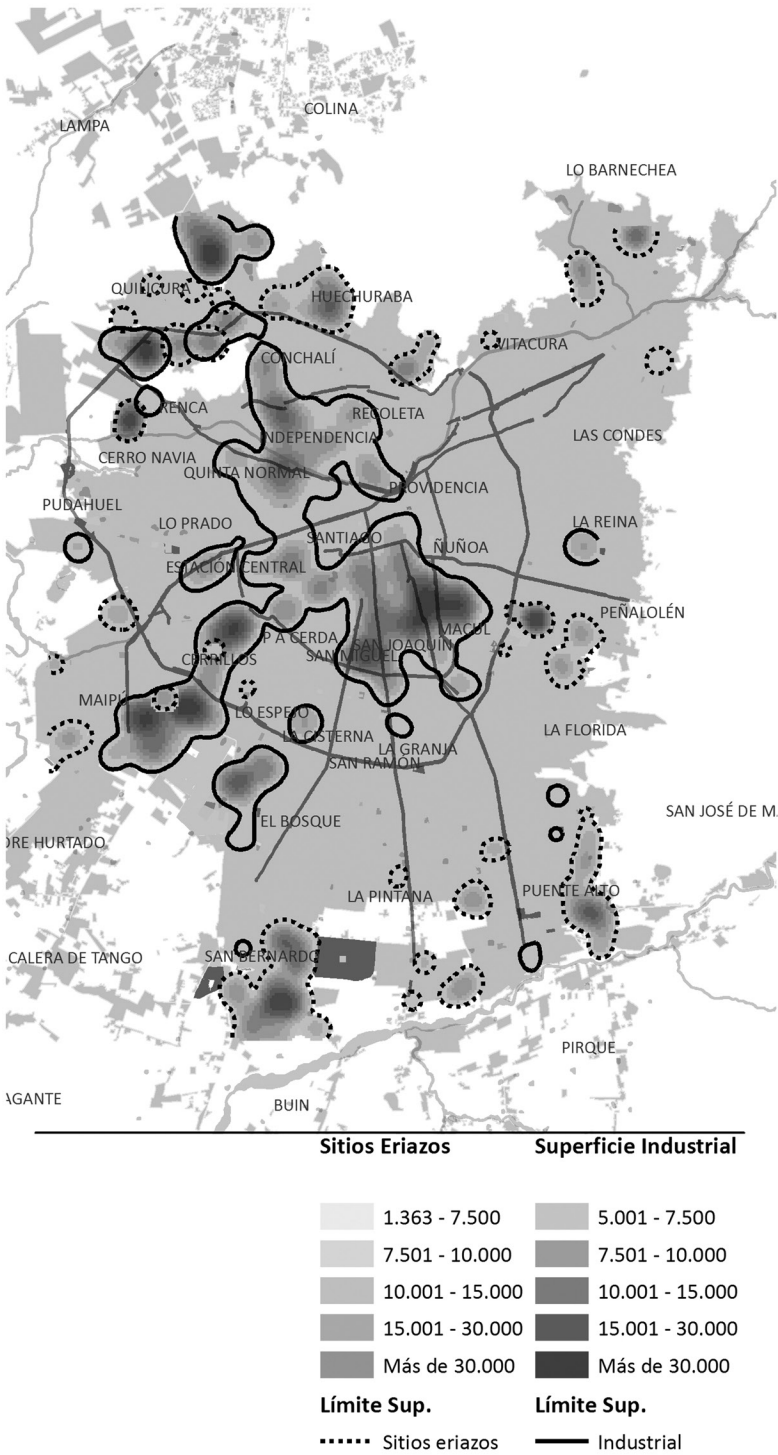


Figura 6. Estudio de sitios eriazos y superficie industrial de Santiago. Fuente. Departamento Gestión Inmobiliaria SERVIU RM

recuperaron terrenos subutilizados, sobre los que se desarrollaron planes maestros que actualmente están siendo concursados por SERVIU. En otras palabras, como plantea Boeri (2014, p. 445), se intentó evitar el crecimiento en extensión horizontal hacia los bordes urbanos, promoviendo un crecimiento de la ciudad dentro de sí misma.

Desde la experiencia de la gestión de los terrenos adquiridos y la elaboración de los planes maestros, es posible afirmar que la recuperación del suelo urbano degradado y subutilizado, es una poderosa herramienta capaz de transformar positivamente el interior del tejido urbano existente. Estas intervenciones deberían formalizarse en

proyectos de alto estándar, que permitan la planificación de áreas urbanas de escala mayor mediante concursos abiertos.

El gran desafío es cómo abordar una estrategia de recuperación de suelo y quiénes son los actores fundamentales para liderar este nuevo instrumento de desarrollo urbano. Por otra parte, ¿estamos preparados para llevar adelante una gestión de esta envergadura?

Como hemos visto, este modelo no es nuevo. Se ha aplicado en muchas ciudades y requiere de un control superior para evitar errores y consecuencias no deseadas. Por otra parte, esta tarea supera la inversión en vivienda, por cuanto requiere de obras públicas, de infraestructura educacional, de salud y equipamiento, todo lo cual nos plantea, como desafío, el atender esta futura ciudad desde un organismo suprasectorial. Es fundamental entonces, tener en cuenta que el desarrollo de esta propuesta supera ampliamente los períodos políticos actuales y requiere de una política de mayor alcance.

El recuperar suelo al interior de la ciudad no es posible desde la sola iniciativa pública. Como afirman Galetovic y Jordán, (2006, p.62), es fundamental establecer un modelo de gestión que establezca una alianza público privada, de manera de desarrollar estos grandes proyectos urbanos, resguardando el interés público y privado y evitando la especulación inmobiliaria. Esto permitiría, compartir gastos, ganancias y principalmente, desarrollar nuevas áreas urbanas con todos los componentes necesarios para la reactivación del dinamismo urbano.

Referencias Bibliográficas

a+t research group (2014). *La densidad intensa. El caso de los terrenos Renault*. En *¿por qué la densidad? Desmontando el mito de la sandía cúbica*. (pp. 24-51). Vitoria-Gasteiz: Edición a+t architecture publishers.

Boeri, S. (2014). *Cinco retos ecológicos para la ciudad contemporánea*. En Mostafavi, M., Doherty, G. (Ed.) (2014). *Urbanismo Ecológico*. Harvard University Graduate School of Design. (pp. 445). Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Hidalgo R. (2007). *Cien años de política de vivienda social, cien años de expulsión de los pobres a la periferia de la ciudad de Santiago*. En Castillo, M., Hidalgo, R. (2007). *1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile* (pp. 53-63). Santiago: Ediciones UNAB Serie Arquitectura N°1.

Galetovic, A., Jordán, P. (2006). *Santiago: ¿Dónde estamos? ¿Hacia dónde vamos?*. En Galetovic, A. (Ed.) (2006). *Santiago: Dónde estamos y hacia dónde vamos*. (pp. 37-62). Santiago: Centro de Estudios Públicos.

Greene, M. y Soler, F. (2005): *Santiago: de un proceso acelerado de crecimiento a uno de transformaciones*. Santiago de Chile. En De Mattos, C., Ducci, M., Rodríguez, A. y Yáñez, G. editores: *Santiago en la Globalización* (pp. 54-55). Santiago: Ediciones Sur-EURE Libros.

Peterman, A. (2006). *¿Quién extendió a Santiago? Una breve historia del límite urbano, 1953-1994*. En Galetovic, A. (Ed.) (2006). *Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos*. (pp. 208-209). Santiago: Centro de Estudios Públicos.

Rojas, E., (2004). *Volver al Centro*. (pp. 1-7). Washington DC: Banco Interamericano de Desarrollo.

Tokman, A. (2006). *El Minvu, la política habitacional y la expansión excesiva de Santiago*. En Galetovic, A. (Ed.) (2006). *Santiago: dónde estamos y hacia dónde vamos*. (pp. 498-499). Santiago: Centro de Estudios Públicos.